



Sociaal reglement bij sloop

De ondergetekenden:

1. Woningstichting Vecht en Omstreken, gevestigd te Breukelen, vertegenwoordigd door M. Drost, directeur-bestuurder,

en

2. Huurdersbelangenorganisatie, gevestigd te Breukelen, vertegenwoordigd door E. de Ridder,

zijn als volgt overeengekomen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

Bewonerscommissie of klankbordgroep

Vertegenwoordiging namens de huurders van de woningen in het projectgebied.

Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning die gelegen is in het projectgebied, tezamen met de eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de genoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle rechten en plichten die het sociaal plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurdersbelangenorganisatie (HBO)

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en verhuurder, volgens de Wet Overleg Huurders Verhuurder. Hierna genoemd HBO.

Woningstichting Vecht en Omstreken (V&O)

De instelling die als verhuurder optreedt, hierna genoemd V&O.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst voor het huren van zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd aangegaan door huurder en V&O.

Peildatum

Dit is de datum waarop het besluit tot sloop wordt genomen door V&O. Dit is ook de ingangsdatum van het sociaal plan en de datum waarop de huurder met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kan maken van een (stadsvernieuwings)urgentie.

Planbesluit

Het definitieve besluit van V&O tot het uitvoeren van een specifiek sloopproject. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar wordt vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met het college van B&W van de gemeente waar het project wordt uitgevoerd, de HBO en de bewonerscommissie/klankbordgroep die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, wordt het planbesluit schriftelijk vastgesteld.

Projectgebied

De woningen die worden gesloopt en waar de nieuwbouw plaatsvindt.

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van de woning, dat het niet mogelijk is de huurovereenkomst voort te zetten, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW.

Tijdelijke verhuur

Een huurovereenkomst aangegaan voor bepaalde tijd.

Verhuizing

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 12 oktober 2020 door het bestuur van V&O in samenspraak met de HBO. Dit reglement vervangt eerder vastgestelde reglementen en is geldig totdat een nieuw reglement wordt vastgesteld.

Artikel 3 - Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle regulier bewoonde huurwoningen van V&O die onderdeel zijn van het projectgebied waarop het planbesluit tot sloop van toepassing is. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het planbesluit volgt.
- 3.2 Dit reglement is verder van toepassing wanneer huurders:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

Hoofdstuk 2 Procedure en communicatie

Artikel 4 Procedure en communicatie

- 4.1 Het beëindigen van de huurovereenkomst voor dringend eigen gebruik is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van V&O bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 4.2 Volgens de Wet op het overleg huurders en verhuurder (Wohv) legt V&O een voornemen tot sloop voor aan de HBO en vraagt haar om een advies.
- 4.3 Vervolgens informeert V&O de individuele huurders over het voornemen tot sloop. Op een informatiebijeenkomst legt zij uit hoe zij tot dit voornemen gekomen is. Met een klankbordgroep/bewonerscommissie stelt zij een sociaal plan op. Het sociaal plan is gebaseerd op de rechten en plichten zoals vastgelegd in dit reglement. V&O inventariseert wie er zitting wil nemen in die bewonersgroep. Daarmee creëert zij draagvlak onder de bewoners voor het sociaal plan.
- 4.4 Het participatietraject vindt plaats middels een persoonlijk gesprek – telefonisch of in de vorm van een huisbezoek. In het gesprek komt onder meer het volgende aan de orde:
- het verder informeren van de huurder over het besluit tot sloop door V&O;
 - het verder informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.



- het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd, door V&O aan huurder bevestigd en door huurder voor akkoord getekend worden.

- 4.5 V&O neemt vervolgens een definitief sloopbesluit en stelt daarin de sloopdatum vast. Dit wordt het planbesluit genoemd. Het planbesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch tenminste 12 maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de huurders medegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan het sociaal plan.
- 4.6 V&O zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.
- 4.7 De betreffende medewerker van V&O blijft in beginsel gedurende de gehele huisvestingsperiode de vaste contactpersoon voor de huurder.
- 4.8 De huurder heeft vanaf de peildatum recht op vergoedingen zoals in dit sociaal reglement is vastgelegd.
- 4.9 De huurder die het huurcontract opzegt tegen een datum gelegen ná de peildatum dient de woning veilig, wind- en waterdicht achter te laten. (Waterpunten en gaskranen/dop laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.) De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.
- 4.10 De huurder die zelf zijn huurovereenkomst opzegt op een datum gelegen vóór de peildatum, kan geen rechten aan het sociaal plan ontlenen en dient de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Hoofdstuk 3 Rechten en plichten

Artikel 5 Herhuisvesting

- 5.1 Iedere huurder heeft de garantie op herhuisvesting, ongeacht zijn inkomen. Bij herhuisvesting worden de regels van de huisvestingsverordening van de gemeente gevolgd. Dit betekent dat huurder alleen voorrang heeft voor een vergelijkbare woningtype. Huurder heeft:
- a. Voorrang bij leegkomende woningen van V&O;
 - b. Voorrang bij nieuwbouwwoningen binnen het project, mits de nieuwbouw een woningtype is dat vergelijkbaar is met de woonruimte die gesloopt gaat worden;
 - c. Voorrang bij leegkomende woningen in andere wijken en in de (woningmarkt)regio waar de woning is gelegen;
 - d. Geen voorrang op nieuwbouwwoningen die geen deel uitmaken van het project(gebied).
- 5.2 De volgordebepaling bij toewijzing - met inachtneming van de gestelde voorwaarden uit de huisvestingsverordening m.b.t. zoekprofiel, voorrangsregels en zoektermijn - is:
1. Stadsvernieuwingsurgenten gaan vóór regulier woningzoekenden;
 2. Binnen de groep urgenten geeft de oudste urgentiedatumvoorrang (urgentie is 1 jaar geldig (huisvestingsverordening));
 3. Binnen de groep urgenten met dezelfde urgentiedatum bepaalt de ingangsdatum van de huurovereenkomst (van de sloopwoning) de volgorde. Hierbij geldt dat de oudste ingangsdatum van de huurovereenkomst voorgaat.

Artikel 6 Huurprijs oude en nieuwe woning

- 6.1 De huurprijs van de oude woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 6.2 De huurprijs van de nieuwe woning wordt gebaseerd op het reguliere beleid van V&O: 80% van de maximaal redelijke huurprijs gebaseerd op het Woningwaarderingsstelsel. Indien hiermee de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt, wordt de huurprijs op deze grens afgetopt.

- 6.3 In het kader van passend toewijzen worden de huren extra verlaagd tot de passendheidsgrenzen indien huurder recht heeft op huurtoeslag.
- 6.4 Indien huurder:
- verhuist naar een andere huurwoning van V&O én
 - de maandelijkse netto huur met meer dan € 25,- stijgt
- dan heeft huurder recht op huurgewenning. De huurgewenning vindt plaats in jaarlijkse gelijke stappen in een tijdsbestek van vier jaar (ingående in het jaar van verhuizing).
- 6.5 De huurprijs van de nog nieuw te bouwen woning wordt - zolang deze niet is gerealiseerd - ieder jaar geïndexeerd met inflatie totdat deze wordt opgeleverd en betrokken door de nieuwe huurder. De huursprong wordt dan ook berekend op de datum van werkelijke inhuizing op basis van de geïndexeerde huurprijs.
- 6.6 De huurgewenning wordt berekend vanaf een huursprong van € 25,- (drempelbedrag). De huurgewenning gaat in op de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Vervolgens wordt deze in vier jaarlijkse stappen verhoogd, ieder jaar met ¼ deel van de huursprong. De eerste verhoging voor de huurgewenning vindt plaats een jaar na ingangsdatum huurovereenkomst. Daarnaast vindt op 1 juli de reguliere jaarlijkse huurverhoging plaats.
- 6.7 Indien een huurder met huurgewenning tussentijds opnieuw verhuist of overlijdt vervalt het recht op huurgewenning.

Artikel 7 WoningNet

Huurder behoudt zijn inschrijftijd en woontuur die hij heeft opgebouwd bij WoningNet bij herhuisvesting.

Artikel 8 Spijtoptantenregeling

De huurder die buiten de wijk een woning heeft betrokken kan binnen één jaar na verhuizing een verzoek indienen bij V&O tot terugkeer in de oude wijk. Iedere huurder heeft recht op twee passende aanbiedingen door V&O.

Artikel 9 Vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten

- 9.1 Huurder heeft recht op de wettelijke verhuis- en inrichtingsvergoeding (2020: € 6.253).
- 9.2 Huurder heeft recht op een eenmalige vergoeding voor:
- de eventuele inschrijfkosten bij WoningNet (als huurder nog niet staat ingeschreven);
 - eventuele kosten voor het aanvragen en/of verkrijgen van de stadsvernieuwingurgentie;
 - zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) conform artikel 10;
 - de laatste maand huur (ter voorkoming van dubbele lasten).

Artikel 10 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en vergoedingen

- 10.1 ZAV mogen worden verwijderd en meegenomen
- 10.2 Huurder heeft recht op een vergoeding indien de ZAV:
- i. conform regels V&O is aangevraagd en aangebracht;
 - ii. een verbetering of toevoeging aan de woning inhoudt;
 - iii. is aangebracht vóór de eerste brief waarin wordt gevraagd geen investeringen meer te doen;
- Is de ZAV niet aangevraagd, dan beoordeelt V&O conform de huidige beleidsregels. Indien alsnog toestemming wordt verkregen, dan gelden dezelfde vergoedingen als wanneer de ZAV aangevraagd zou zijn.
- 10.3 De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op door huurder gemaakte aan te tonen kosten van de voorziening minus de afschrijvingen. V&O hanteert de afschrijftermijnen als omschreven in haar algemeen ZAV-beleid.

Artikel 11 Regeling bij gebruik wisselwoning

- 11.1 De huurder die nog niet terecht kan in de nieuwbouw in het projectgebied heeft recht op een wisselwoning;
- 11.2 De wisselwoning bevindt zich zoveel als mogelijk is in dezelfde wijk of in de directe omgeving;
- 11.3 De wisselwoning is zoveel mogelijk vergelijkbaar met de huidige woning;
- 11.4 V&O zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon (schimmel en vochtvrij), gestoffeerd en gesaust of behangen is en voorzien van verwarming;
- 11.5 Huurder heeft het recht om de wisselwoning te weigeren, indien deze om gegronde redenen niet passend is;



- 11.6 Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan blijft de huurprijs van de oude woning gehandhaafd.
- 11.7 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, levert hij de wisselwoning schoon en in goede staat op. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, (waaronder ook de eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris wordt verstaan) wordt de schade door de huurder vergoed. V&O heeft het recht om deze schade te verrekenen met de nog openstaande vergoeding(en) waar de huurder recht op heeft;
- 11.8 Huurders in een wisselwoning die besluiten niet terug te keren naar de nieuwbouw, moeten dit schriftelijk en drie maanden voor oplevering van de nieuwbouw aan V&O meedelen. Indien de huurder in de wisselwoning blijft wonen (mits passend conform artikel 5) gaat op dat moment de nieuwe huurprijs c.q. huurgewenningsperiode in.

Artikel 12 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

- 12.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden kan onder druk komen te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zet V&O zich in deze periode extra in voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen. De huurder is verplicht zijn tuin, heggen en achterpad tot het einde van de bewoning in verzorgde staat te onderhouden.
- 12.2 Om leegstaande woningen er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien draagt V&O zorg voor passende maatregelen, bijvoorbeeld het ophangen van gordijnen, het verwijderen van de post en het bijhouden van de voor- en achtertuinen. Huurder draagt zorg voor het verwijderen van zijn eigen overtallige huisraad.
- 12.3 Indien overlast daartoe aanleiding geeft, worden door V&O afspraken gemaakt met de politie en de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult.
- 12.4 Gedurende de werkzaamheden is tijdens kantooruren een (vaste) medewerker namens V&O aanwezig waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen. Buiten kantooruren is V&O alleen voor dringende zaken bereikbaar via de boodschappendienst.
- 12.5 V&O plaatst indien nodig en in overleg met de bewoners een afvalcontainer waar overtallig huisraad in gestort kan worden.

Artikel 13 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de bewoners

- 13.1 Tijdens kantooruren kan de huurder aan de balie of telefonisch bij V&O terecht met vragen en moeilijkheden met betrekking tot alle zaken die te maken hebben met het project. Er is een vaste contactpersoon voor het project.
- 13.2 V&O is de huurders behulpzaam bij het uitvoeren van de benodigde procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.
- 13.3 Aantoonbare mindervaliden kunnen maximaal acht uur een beroep doen op de aannemer van V&O voor het uitvoeren van kleine klusjes aan de nieuwe woning. Kleine klusjes: ophangen van lampen, spiegels, schilderijen ed.
- 13.4 Blijkt bij de individuele gesprekken dat er behoefte is aan maatwerk, dan zoekt V&O hier naar redelijkheid en billijkheid een oplossing voor.
- 13.5 V&O zorgt ervoor/ziet erop toe dat de woningen schoon worden opgeleverd.

Artikel 14 Geschillenregeling


Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van het sociaal plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar V&O bij aangesloten is. Indien één of beide partijen het niet eens is met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 15 Hardheidsclausule

- 15.1 Indien het sociaal plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties heeft die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders, dan kan die huurder een beroep doen op deze hardheidsclausule en V&O verzoeken af te wijken van het sociaal plan. In dat geval neemt V&O dit verzoek in behandeling en volgt binnen 30 dagen een besluit. De uitslag wordt schriftelijk en gemotiveerd medegedeeld aan de betreffende huurder.
- 15.2 V&O houdt een dossier bij van deze aanvragen en de besluiten.



Namens Woningstichting
Vecht en Omstreken,



Dhr. M. Drost
Directeur-bestuurder

Breukelen, 12 oktober 2020

Namens de Huurdersbelangenorganisatie,



Dhr. E. de Ridder
Voorzitter

Breukelen, 12 oktober 2020